

RELAZIONE TECNICA

L'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni dott. Giuseppe Sicilia, con decreto del 17/10/2022, nominava il sottoscritto **Arch. Francesco Gemelli**, nato a Cosenza il 02/01/1973, residente in Via G. Garibaldi n. 1 - Rovito (CS) – C.F. GML FNC 73A02 D086H, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Cosenza al n. 1120 e presso il Tribunale di Cosenza nell'elenco dei CTU al n. 3151, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di **ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 17/2022 R.G.E.** – Creditore procedente: [REDACTED] c/ Debitore esecutato: [REDACTED], il quale accettava l'incarico ed effettuava, in data 19/10/2022, l'invio telematico del verbale di giuramento.

Per cui la S.V. mi conferiva l'incarico che si articola nei seguenti quesiti:

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei (in particolare, controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato – riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto - e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti: a) se l'incompletezza constatata riguardi **tutti** i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo; b) se l'incompletezza constatata riguardi **solo alcuni** dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale);
- 2) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria, riferendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano estinte;
- 3) acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e

depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;

4) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

5) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

6) rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;

7) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

8) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario

possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. I costi di sanatoria dovranno essere computati – previa detrazione – nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguardi l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima;

9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione; il frazionamento di singoli cespiti ai fini della formazione di più lotti sarà possibile solo ove consenta una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione. In presenza delle predette condizioni, l'esperto provvederà alla redazione del frazionamento e all'identificazione dei nuovi confini dei beni frazionati, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) Nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro;

11) accerti se l'immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il loro rapporto con l'esecutato e il titolo dell'occupazione; a questo punto, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia o meno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In ogni caso l'esperto determinerà il valore locativo del bene, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura;

12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

13 bis) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

14) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8;

PREMESSA

Il sottoscritto CTU, dopo aver esaminato il fascicolo di causa, comunicava alle parti la data del sopralluogo da effettuare presso il bene immobile oggetto di causa.

All'uopo, comunicava a mezzo **Raccomandata A/R del 17/11/2022**, indirizzata alla [REDACTED], in qualità di proprietaria/esecutata, e a mezzo **PEC del 17/11/2022**, all' [REDACTED], in qualità di Custode giudiziario e all' [REDACTED], nell'interesse del Creditore procedente.

Il sopralluogo veniva fissato per il giorno **28/11/2022 alle ore 15.00** presso l'ubicazione dell'immobile oggetto dell'esecuzione, a Cosenza in via Manlio Rossi al civico n. 1.

Le operazioni peritali, regolarmente iniziate nel giorno stabilito, sono consistite nella presa visione dell'immobile, il confronto dei luoghi con la rappresentazione grafica in planimetria catastale, nel

rilievo metrico del bene immobile, nella documentazione fotografica degli spazi interni dell'unità immobiliare ed esterna del fabbricato nonché nella stesura del verbale di sopralluogo.

Alle operazioni peritali erano presenti la [REDACTED] (debitore/esecutato), e l' [REDACTED] [REDACTED] (Custode giudiziario).

Il CTU, nel periodo antecedente il sopralluogo, ha provveduto ad acquisire, dalla banca dati Catastale dell'Agenzia dell'Entrate (Catasto), la visura storica e la planimetria catastale del bene oggetto di esecuzione immobiliare e dal Geoportale del Comune di Cosenza, la mappa catastale ed aerofotogrammetrica del fabbricato di cui l'immobile oggetto dell'esecuzione fa parte nonché lo stralcio dello strumento urbanistico comunale e relative norme tecniche.

Sono state presentate istanze in data 20/10/2022, a mezzo PEC, presso il Comune di Cosenza (Ufficio Anagrafe e Stato Civile) relative al rilascio dei certificati di residenza, certificato di stato civile.

In data 20/10/2022, a mezzo PEC, è stata presentata istanza di accesso agli atti presso l'URP di Cosenza per prendere visione ed estrarre copia della documentazione tecnico-urbanistica, depositata in archivio, relativamente all'immobile oggetto dell'esecuzione.

Considerato che, a seguito di accesso agli atti presso l'archivio del Comune di Cosenza, non è stata reperita la documentazione urbanistica richiesta, il CTU ha provveduto ad inoltrare richiesta presso l'ATERP CALABRIA (Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica) - Distretto di Cosenza, a mezzo PEC del 09/12/2022.

Il CTU, inoltre, ha fatto formale richiesta, a mezzo PEC del 18/11/2022, all'Agenzia delle Entrate di Cosenza per accertare l'esistenza di contratti di locazione e/o comodati d'uso registrati.

Successivamente, sono state eseguite le ispezioni ipo-catastali, sia per soggetto che per immobile, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Il CTU premette e precisa quanto segue:

- Il creditore ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.
- In riferimento all'immobile pignorato e alle unità immobiliari originarie, la certificazione notarile risale sino ad un atto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.
- I dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato risultano indicati nella predetta certificazione.
- Il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico.
- Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

- Il CTU ha acquisito il certificato di stato civile dell'esecutato da cui si evince che la [REDACTED] è di stato NUBILE.

RISPOSTA AL QUESITO N. 1

Si è verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. e da quanto si evince dall'Atto di pignoramento immobiliare, è stato sottoposto a pignoramento:

*Appartamento sito in Cosenza, Via Torre Alta N. 1, posto al piano terra, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Cosenza al foglio 7, particella 299, sub. 1".

Il suindicato bene immobile viene sottoposto a pignoramento nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le modificazioni eseguite e da eseguire, con tutti gli annessi, accessori, pertinenze ed accessioni, i diritti proporzionali di condominio e quanto altro inerente all'immobile stesso anche se non specificato nella suesata descrizione.

Così come indicato nel verbale di pignoramento degli immobili, TRASCRIZIONE del 15/02/2022 - Registro Particolare 3530 - Registro Generale 4334 - Repertorio 50/2022 del 21/01/2022.

RISPOSTA AL QUESITO N. 2

Il sottoscritto CTU ha effettuato le ispezioni ipotecarie, riferite al periodo informatizzato dal 18/12/1990 al 09/12/2022, relativamente al ventennio precedente alla data del verbale di pignoramento immobiliare, sia per immobile sia per soggetto, rilevando la seguente formalità:

TRASCRIZIONE del 29/06/1991 - Registro Particolare 11468 Registro Generale 13601

Pubblico ufficiale CERASE MICHELE Repertorio 6404 del 31/05/1991

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 02/04/2005 - Registro Particolare 6749 Registro Generale 13026

Pubblico ufficiale SCORNAJENGHI RICCARDO Repertorio 74529/23872 del 31/03/2005

ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

TRASCRIZIONE del 09/09/2005 - Registro Particolare 17900 Registro Generale 34050

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1310/463 del 24/09/2002

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

TRASCRIZIONE del 17/07/2009 - Registro Particolare 14893 Registro Generale 21518

Pubblico ufficiale SCORNAJENGHI ITALO ALESSIO Repertorio 1963/1228 del 16/07/2009

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

ISCRIZIONE del 20/07/2009 - Registro Particolare 4120 Registro Generale 21740

Pubblico ufficiale SCORNAJENGI ITALO ALESSIO Repertorio 1964/1229 del 16/07/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

TRASCRIZIONE del 15/02/2022 - Registro Particolare n. 3530 - Registro Generale n. 4334

Pubblico ufficiale TRIBUNALE - Repertorio 50/2022 del 21/01/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Relativamente alla Unità negoziale:

- Comune **D086 - COSENZA**
Catasto **FABBRICATI**
Foglio 7 - Particella 299 - Subalterno 1
Natura **A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO**
Consistenza **4,5 vani**
Indirizzo: **VIA TORRE ALTA - Piano: 1**

Dalla ricerca effettuata non risultano presenti altre iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale).

RISPOSTA AL QUESITO N. 3

Il sottoscritto CTU, ha acquisito la documentazione catastale, relativa al bene oggetto di esecuzione immobiliare, presente nella banca dati dell’Agenzia del Territorio (Catasto):

- **Visura storica per immobile**
- **Planimetria catastale**

RISPOSTA AL QUESITO N. 4

Descrizione dell’immobile oggetto di esecuzione

Dal verbale di pignoramento degli immobili, trascritto in data **15/02/2022 - Registro Particolare n. 3530 - Registro Generale n. 4334 - Repertorio 50/2022 del 21/01/2022**, risulta che l’immobile oggetto di esecuzione consiste in:

- **APPARTAMENTO (Categoria Catastale A/3), UBICATO NEL COMUNE DI COSENZA ALLA VIA TORRE ALTA N. 1 – PIANO 1.**

Proprietà e provenienza degli immobili

Da quanto si evince dalla documentazione agli atti, la proprietà dell’immobile risulta in capo alla

Proprietà per 1/1 - pervenuto nella disponibilità dell’anzidetto intestatario a seguito di ATTO DI

COMPRAVENDITA - Repertorio 1963/1228 del 16/07/2009 - Notaio SCORNAJENGHI ITALO ALESSIO - Registro Particolare 14893 - Registro Generale 21518 col quale la [REDACTED] acquistava l'u.i. dalla [REDACTED].

Come si evince dalle Certificazione notarile e dalle ispezioni ipotecarie, il bene oggetto di esecuzione è pervenuto alla [REDACTED] in forza di Atto di Successione di [REDACTED], dati derivanti da DENUNZIA PER CAUSA DI MORTE del 25/03/2002:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

La [REDACTED], con Atto di Compravendita del 31/03/2005 – Repertorio 74529/23782 – Notaio SCORNAJENGHI RICCARDO, acquistava le quote di proprietà del bene detenute da [REDACTED]

Precedentemente, con Atto di Compravendita - Repertorio 6404 del 31/05/1991 - Notaio CERASE MICHELE - Registro Particolare 11468 - Registro Generale 13601, l'Istituto Autonomo Case Popolari vendeva alla [REDACTED] l'immobile in oggetto.

Caratteristiche della zona

L'immobile è ubicato in zona semicentrale del Comune di Cosenza, in area completamente urbanizzata con la presenza di servizi pubblici ed attività, con vocazione urbanistica perlopiù a destinazione di edilizia economico/popolare. La viabilità comunale risulta agevole con la presenza di parcheggi pubblici nelle immediate vicinanze. L'immobile dista circa Km 1,50 dallo svincolo autostradale Cosenza Nord – Autostrada “A2 del Mediterraneo” e circa Km 1 dallo svincolo della Strada Provinciale SP n. 107 Silana-Crotonese-Paolana.

Caratteristiche costruttive riferite all'intera costruzione

L'immobile oggetto dell'esecuzione, fa parte di un fabbricato residenziale realizzato nei primi anni del 1950, costituito da tre piani fuori terra.

La struttura portante dell'edificio è realizzata in muratura portante, con solai del tipo in latero-cemento e copertura a falde.

Le facciate sono trattate con intonaco del tipo tradizionale e tinteggiate.

Il fabbricato, esternamente si presenta in mediocri condizioni di conservazione con la necessità di interventi di manutenzione straordinaria.

UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE

Identificazione catastale

Il bene oggetto di stima, ad uso residenziale, è identificato come di seguito:

▪ **NCEU di COSENZA - Foglio 7 - Particella 299 - sub 1**

Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, Superficie catast. 101 mq - Rendita Euro 244,03

Indirizzo: VIA TORRE ALTA n. 1 - Piano T

Intestato a: [REDACTED]

Diritto: Proprietà per 1/1

Confini catastali

- **Il fabbricato (P.Ila 299)**, di cui l'immobile in perizia fa parte, confina a nord via Manlio Rossi, a est con via Antonio Messina, a sud con terrapieno/via Nicola Vaccaro e ad ovest con altra proprietà (P.Ila 529).
- **L'unità immobiliare (Sub 1)** confina a nord via Manlio Rossi, a est con via Antonio Messina, a sud con area di corte comune e ad ovest con androne/vano scala e u.i. di altra proprietà.

Caratteristiche interne

L'accesso all'unità immobiliare avviene da portone d'ingresso al vano scala del fabbricato, privo di ascensore, posto su Via Manlio Rossi al civico n. 1, che disimpegna al piano rialzato dove sono ubicati gli ingressi del bene oggetto di esecuzione e dell'appartamento attiguo, di altra proprietà.

L'unità immobiliare in oggetto si compone di ingresso/cucina, disimpegno, due camere da letto di cui una con cabina armadio, bagno, soggiorno.

E' presente, inoltre, un terrazzino dotato di gradini e prospiciente area di corte comune a cui si accede dal soggiorno.

La disposizione planimetrica dell'intera u.i. risulta regolare.

L'altezza interna dell'unità immobiliare è pari a ml. 3,00.

Le rifiniture generali dell'immobile sono di tipo medio, gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera e persiane dello stesso materiale, le porte interne sono in laminato.

E' presente porta/finestra a due ante in ferro battuto come ulteriore accesso dal soggiorno al terrazzino.

I pavimenti risultano essere, per l'intera unità immobiliare, in ceramica così come i rivestimenti di bagno e cucina.

Le soglie ed i davanzali sono in marmo.

I soffitti e le pareti risultano tinteggiati con pittura lavabile.

E' presente un solo bagno, dotato di quattro apparecchi igienico-sanitari, in buone condizioni di manutenzione.

L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale e radiatori in alluminio a parete.

L'unità immobiliare, all'interno, si presenta in buone condizioni di manutenzione.

Al momento del sopralluogo, l'immobile risulta così composto:

▪ **APPARTAMENTO - PIANO RIALZATO**

- *Ingresso/ Disimpegno*
- *Cucina*
- *Camera da Letto 1*
- *Camera da Letto 2*
- *Cabina armadio*
- *Soggiorno*
- *Terrazzino*
- *Bagno*

Determinazione della superficie dell'immobile

A seguito del rilievo metrico del bene in perizia, si sono constatate le seguenti superfici:

APPARTAMENTO - PIANO RIALZATO

ALTEZZA NETTA: MI 3,00

Superfici nette degli ambienti:

- *Ingresso/ Disimpegno* *Mq* 7,10
- *Cucina* *Mq* 10,10
- *Camera da Letto 1* *Mq* 16,70
- *Camera da Letto 2* *Mq* 11,10
- *Cabina armadio* *Mq* 1,80
- *Soggiorno* *Mq* 6,00
- *Terrazzino* *Mq* 2,00
- *Bagno* *Mq* 6,30

Riepilogo superfici:

SUPERFICIE COMPLESSIVA NETTA = Mq 72,30

SUPERFICIE COMPLESSIVA LORDA = Mq 97,00

SUPERFICIE TERRAZZINO = Mq 2,00

RISPOSTA AL QUESITO N. 5

Il sottoscritto CTU premette che l'immobile oggetto di esecuzione, identificato con il subalterno 1, afferisce a unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano rialzato.

Si è accertata la conformità tra la descrizione contenuta nell'atto di pignoramento con quella attuale del bene determinando che la stessa consente l'univoca identificazione dell'immobile oggetto di perizia anche se sono state ravvisate la seguente difformità:

- **L'indirizzo di ubicazione attuale del bene è VIA MANLIO ROSSI n. 1 mentre, sia nel pignoramento immobiliare che in visura catastale, viene indicato VIA TORRE ALTA n. 1, ciò a causa di variazione toponomastica.**
- **Nell'atto di pignoramento immobiliare viene indicato come ubicazione di livello il "piano terra" mentre nella trascrizione del pignoramento viene indicato il "piano 1".**

RISPOSTA AL QUESITO N. 6

Il sottoscritto CTU, dal confronto tra lo stato dei luoghi con la documentazione presente in banca dati catastale (planimetria e visura), ha potuto accertare le seguenti difformità:

- **Diversa rappresentazione grafica (planimetria) per variazione della distribuzione interna;**
- **Diverso indirizzo (in visura) per variazione toponomastica;**

Considerate le difformità riscontrate, necessita l'aggiornamento della planimetria catastale dell'immobile, con contestuale rettifica in visura della toponomastica, mediante la presentazione di pratica catastale (DOCFA) presso l'Agenzia del Territorio (Catasto).

Le spese per l'aggiornamento catastale possono essere quantificate in € 450,00 comprensive di oneri come per legge, oltre versamento di € 50,00 all'Agenzia del Territorio (Catasto).

Il CTU considererà i suddetti costi della regolarizzazione catastale nel successivo Quesito n. 14.

RISPOSTA AL QUESITO N. 7**Destinazione Urbanistica**

In base allo strumento urbanistico vigente nel Comune di Cosenza, il fabbricato di cui l'immobile in perizia fa parte, risulta ricadere nelle **Aree edificate intensive “ZONA B2”**.

Le zone B2 riguardano aree intensive edificate prevalentemente tra gli anni quaranta e settanta, su impianto urbano scarsamente pianificato ma abbastanza consolidato, incentrate su piazza Fera e piazza Europa e le loro aree circostanti. Il tutto come da elaborati grafici. Vi prevalgono le destinazioni d'uso residenziali, commerciali e miste. In adiacenza, numerose aree sono utilizzate per attrezzature pubbliche e servizi. Obiettivo fondamentale del P.R.G. è il raggiungimento di una maggiore omogeneità delle caratteristiche di assetto planovolumetrico e architettonico.

All'attuazione del P.R.G. si provvede mediante:

1. programmi unitari di riqualificazione da attuarsi per iniziativa degli aventi causa e titolo e da sottoporsi all'esame preventivo ed adozione dell'Amministrazione Comunale, sulla scorta di uno studio planovolumetrico di dettaglio in cui siano evidenziati:

- la consistenza planovolumetrica degli edifici esistenti e/o previsti, le destinazioni d'uso, le relative aree di pertinenza esistenti o previste, le previsioni di mantenimento, modifiche, demolizioni;

- la consistenza e l'andamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie presenti nell'area ed eventuali modificazioni e/o integrazioni;

- l'ubicazione delle essenze vegetali rilevanti esistenti e previste;

- la definizione degli usi delle aree modificate suddivise in aree pubbliche, di uso pubblico, di uso condominiale od esclusivo.

Esaurita questa fase preliminare, per il rilascio delle concessioni relative ai singoli interventi si seguirà la procedura dell'intervento diretto.

2. Per intervento diretto nel caso di lotti interclusi.

Attraverso la realizzazione dei P.U.R. è consentita la demolizione degli edifici esistenti, purché nella nuova edificazione non si superi l'indice fondiario di 6,00 mc./mq..

Nei casi di edificazione su terreni liberi si applica l'indice fondiario di mc. 4,00/mq.

Non sono edificabili i lotti di dimensione inferiore a mq. 600.

Il rapporto di copertura massimo, riferito alla superficie fondiaria del lotto, è, in linea orientativa, pari al 50%. Per quanto attiene l'altezza massima (Hm) non si pongono limiti.

Dal punto di vista tipologico dovranno adottarsi edifici in linea oppure a blocco (contigui o isolati), organizzati ordinatamente rispetto agli allineamenti della rete viaria e dell'edificazione esistente. Sono vietate le costruzioni accessorie.

Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenze, piccoli uffici e studi professionali, negozi e laboratori, attività culturali e ricreative, autorimesse.

Sono realizzabili con intervento diretto:

- gli interventi di ripristino parziale dei fabbricati che non comportino aumento delle volumetrie e delle superfici utili;

- gli interventi di nuova edificazione che non superino l'indice fondiario di mc. 4,00/mq..

Nel caso di lotti che abbiano sui confini edifici a pareti cieche è prescritta la costruzione in aderenza anche in deroga al rapporto massimo di copertura ed alle distanze prescritte dai confini.

È vietato il frazionamento dei lotti esistenti.

Sono realizzabili con intervento diretto:

- gli interventi di ripristino parziale dei fabbricati che non comportino aumento delle volumetrie e delle superfici utili;

- gli interventi di nuova edificazione che non superino l'indice fondiario di mc. 4,00/mq.

Nel caso di lotti che abbiano sui confini edifici a pareti cieche è prescritta la costruzione in aderenza anche in deroga al rapporto massimo di copertura ed alle distanze prescritte dai confini.

È vietato il frazionamento dei lotti esistenti. Prescrizione introdotta dal Decreto del Presidente della Regione n.856 del 19/12/1995: nelle zone di tipo "B" l'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiario superiore a 3 mc/mq potrà utilizzarsi solo previo Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica ai sensi dell'art.41 quinquies della Legge Urbanistica.

RISPOSTA AL QUESITO N. 8

In data 16/01/2023, a seguito della richiesta di accesso agli atti, si è recato presso l'Ufficio Archivio del Comune di Cosenza, per prendere visione ed estrarre copia della documentazione tecnico-urbanistica depositata nonché gli estremi dei titoli autorizzativi ed eventuali pratiche edilizie presentate relativamente all'immobile oggetto dell'esecuzione.

Dalla ricerca effettuata non è stato possibile reperire il titolo urbanistico originario mentre non risultano presentate pratiche edilizie inerenti l'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

In data 09/12/2022, a mezzo PEC, è stata presentata, presso l'ATERP CALABRIA (Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica) - Distretto di Cosenza, istanza di accesso agli atti. Dalla ricerca effettuata è stata reperita della documentazione che è stata trasmessa al CTU a mezzo PEC.

Nello specifico, la documentazione tecnica reperita risulta afferente la realizzazione del **Complesso "TORRALTA"** da parte dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari nonché al **Contratto di riscatto dell'immobile:**

- **Planimetria del Lotto e Stralcio planimetrico del piano rialzato del Fabbricato "A", con evidenziazione dell'appartamento per come allegati al Contratto di riscatto dell'immobile da parte della [REDACTED];**
- **Stralcio planimetrico del "PIANO TIPO" – Progetto del 28/02/1951;**
- **Prospetti "PRINCIPALE" e "POSTERIORE" – Progetto del 28/02/1951.**

Dal confronto tra l'opera realizzata e rilevata con quella assentita, il sottoscritto CTU ha potuto accertare le seguenti difformità urbanistiche:

- **Demolizione di tramezzature:**
 - Parete tra cucina e ingresso/disimpegno;
 - Piccolo vano presente all'interno del bagno;
 - Parete di separazione tra zona ingresso e disimpegno zona notte;
- **Trasformazione di finestra del soggiorno in porta/finestra con eccesso a terrazzino.**
- **Realizzazione di terrazzino con basamento e scaletta esterna in muratura insistente su area di corte comune.**

Il CTU considererà i suddetti costi della regolarizzazione urbanistica nel successivo Quesito n. 14.

RISPOSTA AL QUESITO N. 9

Considerato che oggetto di esecuzione risulta un solo immobile ad uso residenziale (Sub 1), si prevede la formazione di un unico lotto, come di seguito:

Lotto Unico

IMMOBILE USO RESIDENZIALE

COMUNE DI COSENZA

Via Manlio Rossi n. 1 – Piano Rialzato

quota: **INTERA PROPRIETA'**

Identificato catastalmente:

NCEU di COSENZA - Foglio 7 - Particella 299 - sub 1

Cat. A/3, Classe 1, Consist. 4,5 vani, Superficie catast. 101 mq - Rendita Euro 244,03

Indirizzo: VIA TORRE ALTA n. 1 - Piano T

Intestato a:




Diritto: **Proprietà per 1/1**

RISPOSTA AL QUESITO N. 10

L'immobile oggetto di perizia, nel caso in esame, è stato pignorato per l'intera quota di proprietà (1/1) e la procedura esecutiva ha interessato un unico proprietario.

RISPOSTA AL QUESITO N. 11

Disponibilità dell'immobile

Al momento del sopralluogo, si è constatato che l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione risulta occupata dalla sola , dove risulta essere residente.

A seguito di istanza presso l'Ufficio del Registro dell'Agenzia dell'Entrate, a mezzo PEC del 18/11/2022 (Prot. AGE DP Cosenza n. 229277 del 22/11/2022), con la quale il CTU richiedeva eventuali atti privati e/o contratti di locazione inerenti l'immobile oggetto di perizia, l'AGE rispondeva, a mezzo PEC (Registro Ufficiale prot. n. 238278 del 29/11/2022), comunicando che non risultano registrati atti privati e contratti di locazione sull'immobile.

RISPOSTA AL QUESITO N. 12

L'immobile oggetto di perizia non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

RISPOSTA AL QUESITO N. 13

Non esistono sul bene pignorato vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Non esistono vincoli demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici.

Non esistono vincoli o oneri di natura condominiale.

RISPOSTA AL QUESITO N. 13 bis

Da quanto si è potuto accertare, il bene oggetto di causa non fa parte di un fabbricato costituito in Condominio.

RISPOSTA AL QUESITO N. 14

Il criterio, per pervenire alla stima del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, è quello di assumere come valore, per unità di superficie, quello che risulterà dal metodo di stima

sintetico – comparativo dei valori presi a confronto dalle indagini di mercato presso **agenzie immobiliari, borsino immobiliare e fonti internet.**

I valori così determinati saranno mediati con i valori **OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE (OMI)** dell’Agenzia dell’Entrate, per la zona di appartenenza nonché con quelli derivanti dal metodo **MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)**, che esprime un valore di mercato attraverso un’analisi per confronto con almeno due immobili definiti comparabili (comparables), simili per posizione, caratteristiche costruttive, tipologia e dimensioni.

STIMA SINTETICO/COMPARATIVA – U.I. RESIDENZIALE
--

Dalla consultazione della banca dati **OMI - Semestre 1 / Anno 2022**, è risultato che:

COMUNE DI COSENZA

Fascia/zona: **PERIFERICA NORD – CASERMETTE - CAMPAGNANO**

Codice di zona: **D1**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **RESIDENZIALE**

Stato Conservativo: **NORMALE**

Tipologia in oggetto: **ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO**

Valori: **Min € 870,00/Mq / Max € 1.200,00/Mq**

Detti valori, contemplano un vasto paniere di immobili sia nuovi che usati, ubicati in una zona comunale vasta **PERIFERICA NORD (CASERMETTE – CAMPAGNANO)** e aventi caratteristiche tipologiche e costruttive diverse nonché stato di conservazione differente rispetto all’immobile in esame.

Premesso quanto sopra, il CTU ritiene di adottare, quale valore di riferimento, il VALORE OMI MINIMO = € 870,00/Mq

Riferimenti del mercato immobiliare

Sulla base di informazioni assunte presso **agenzie immobiliari e annunci immobiliari** proposti su siti internet, si è rilevato che i prezzi medi di mercato, praticati nel comune di ubicazione dell’immobile oggetto di stima, riferiti a mq di superficie commerciale, sono i seguenti:

VALORI MEDI AGENZIE IMMOBILIARI = € 900,00 / Mq

Il valore sopra indicato è riferito a comparabili presenti sul libero mercato che, in fase di contrattazione, subirà certamente un ribasso (dal 5% al 10%) in considerazione dell’andamento del mercato immobiliare (in fase di contrazione) per lo specifico segmento in cui si posiziona il bene oggetto di perizia, che può essere indicato nella misura massima del 10%.

VALORI MEDI AGENZIE IMMOBILIARI = € 900,00/Mq x 0,90 (-10%) = € 810,00/Mq

Esaminati i valori indicati dal **Borsino Immobiliare** della ZONA SEMICENTRALE (V.LE DELLA REPUBBLICA, VIA PANEBIANCO, VIALE MANCINI, VIA REVOCATI) e presi a

confronto i valori di *“Abitazioni in stabili di 2° fascia - Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media di zona”* - con Valore minimo € 845,00/Mq e Valore massimo € 1.055,00/Mq, considerato quanto predetto relativamente al paniere di valori di un’area vasta di riferimento, il CTU ritiene di adottare il valore minimo di € 845,00/Mq.

Mediando il valore di riferimento di cui sopra con quello delle agenzie immobiliari, si ottiene:

VALORE MEDIO AGENZIE	= €	810,00 / Mq
VALORE MEDIO BORSINO IMMOBILIARE	= €	845,00 / Mq
VALORE MEDIO AGENZIE / BORSINO	= €	827,50 / Mq

DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO DI MERCATO

Dal valore medio sopra determinato (BORSINO IMMOBILIARE e AGENZIE IMMOBILIARI) si ottiene il parametro valutativo riferito al metro quadrato di superficie commerciale, che sarà calibrato in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni immobili, applicando i seguenti coefficienti correttivi:

DETERMINAZIONE DEI VALORI UNITARI

Caratteristiche posizionali medie

	Coefficiente
Zona centrale	1.05
Zona semicentrale/espansione	1.00
Zona periferica	0.95
Zona centro storico	0.90
Zona degradata – agricola	0.85

Caratteristiche espositive

	Coefficiente
Ottime – quattro affacci	1.10
Buone – tre affacci	1.05
Sufficienti – due affacci	1.00
Mediocri – un affaccio	0.95
Scadenti – senza affacci	0.85

Caratteristiche tecniche e funzionali

	Coefficiente
Ottime	1.05
Buone	1.00
Sufficienti	0.95
Mediocri	0.85
Scadenti	0.80

Caratteristiche tipologiche

	Coefficiente
Abitazione di tipo signorile	1.15
Abitazione tipo ville e villini	1.10
Uffici	1.05
Abitazione tipo civile	1.00
Abitazione tipo economico	0.95

Abitazione tipo popolare	0.90
Fabbricato tipo ultrapolare	0.85
Fabbricato tipo rurale	0.80

Stato di conservazione e manutenzione

	Coefficiente
Ottimo	1.05
Buono	1.00
Sufficiente	0.95
Mediocre	0.90
Scadente	0.85

Vetustà fisica

	Coefficiente
Fabbricato < anni 10	1.05
Fabbricato 11 ≤ anni ≤ 30	1.00
Fabbricato 31 ≤ anni ≤ 50	0.95
Fabbricato 51 ≤ anni ≤ 70	0.90
Fabbricato >71	0.85

Caratteristiche dimensionali

	Coefficiente
Fino a mq 45	1.05
Tra mq 46 e mq 60	1.10
Tra mq 61 e mq 120	1.00
Tra mq 121 e mq 180	0.95
Superiore a mq 180	0.90

COEFFICIENTI CORRETTIVI – U.I. USO RESIDENZIALE

Attribuendo al valore i coefficienti correttivi, si avrà:

Valore di Rif. €/mq	APPARTAMENTO (Sub 1)							Media dei Coefficienti	Parametro valutativo €/mq
	Caratteristiche posizionali medie	Caratteristiche espositive	Caratteristiche tecnico/funzionali	Caratteristiche tipologiche	Stato conservativo e di manutenzione	Vetustà fisica	Caratteristiche dimensionali		
827,50	1.00	1.00	0.95	0.95	0.95	0.90	1.00	0.964	797,71

VALORE COMMERCIALE DI RIFERIMENTO = € 797,71/mq

MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

Dalla redazione del foglio di calcolo MCA, riferito ad immobili in vendita nella medesima zona di ubicazione a quello oggetto di stima e con destinazione d'uso residenziale, si è determinato il seguente valore (vedi allegato TABELLA ANALISI COMPARABILI):

VALORE UNITARIO - MCA = € 824,69/mq

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

Dal rilievo metrico dell'unità immobiliare oggetto di perizia, si è determinata la seguente superficie lorda commerciale:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE - APPARTAMENTO

- **Superficie complessiva lorda = Mq 97,00**

STIMA DELL'IMMOBILE RESIDENZIALE - SUB 1

Mediando i valori precedentemente adottati e/o determinati (valori OMI, AGENZIE IMMOBILIARI – BORSINO IMMOBILIARE nonché MCA), si ottengono i seguenti valori:

- VALORE DI MERCATO – OMI (Min.) = € 870,00 / Mq
- VALORE COMPARATIVO (Ragguagliato) = € 797,71 / Mq
- VALORE DI MERCATO – MCA = € 824,69 / Mq

VALORE DI MERCATO MEDIO = € 830,80 / MQ**VALORE DI STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE - SUB 1**

Moltiplicando il valore di riferimento, come sopra determinato, per la superficie commerciale dell'unità immobiliare, si ottiene:

IMMOBILE USO RESIDENZIALE**Valore di stima = (MQ 97,00 x € 830,80) = € 80.587,60****OSSERVAZIONI TECNICHE AI FINI DELLA STIMA**

Considerate le difformità urbanistiche e catastali riscontrate, come meglio descritte nella risposta di cui ai Quesiti n. 6 e n. 8, il sottoscritto CTU provvede a detrarre i costi necessari per la regolarizzazione dell'immobile in perizia, detraendoli dal valore di stima sopra determinato.

Difformità urbanistiche

- Spese Tecniche per redazione pratica edilizia SCIA in Sanatoria per la regolarizzazione urbanistica afferente la diversa distribuzione interna:
€ 700,00 comprensive di oneri come per legge;
- Versamento diritti segreteria SCIA in Sanatoria = € 100,00
- Versamento sanzione pecuniaria SCIA in Sanatoria = € 516,00
- Spese Tecniche per redazione pratica edilizia SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità):
€ 450,00 comprensive di oneri e versamenti;
- Spese di ripristino dei luoghi - area di corte comune per la demolizione del basamento del terrazzino e scaletta esterna in muratura, conferimento a discarica e oneri di smaltimento:
€ 600,00 comprensive di oneri come per legge;

- Spese di ripristino dei luoghi - trasformazione della porta/finestra del soggiorno in bucatiera per finestra a due ante, fornitura e posa in opera di infisso con persiana, ripristino degli intonaci interni ed esterni, conferimento a discarica e oneri di smaltimento:

€ 700,00 comprensive di oneri come per legge;

Difformità catastali

- Spese Tecniche redazione pratica catastale DOCFA per aggiornamento planimetrico:
€ 450,00 comprensive di oneri di legge;
- Versamento DOCFA = € 50,00

Valutate le spese da sostenere per la regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile in perizia nonché le spese di ripristino dei luoghi ed i versamenti/sanzioni, pari ad € 3.566,00, le stesse verranno detratte dal valore di stima per come sopra determinato.

U.I. USO RESIDENZIALE (SUB 1)

Valore di stima: (€ 80.587,60 - € 3.566,00) = € 77.021,60

Al solo fine informativo, si è verificato il Valore Catastale dell'immobile:

CALCOLO VALORE CATASTALE IMMOBILI (Fabbricati e Terreni)	
Categoria catastale:	
A/3 - Abitazioni di tipo economico	
Data di riferimento:	13 Febbraio 2023 oggi
Rendita catastale €	244,03 (ceca online)
A/3 - Abitazioni di tipo economico	
Rendita catastale rivalutata al 5%	€ 256,23
Moltiplicatore catastale	120
Valore catastale immobile	€ 30.747,78
10% del valore catastale	€ 3.074,78

ABBATTIMENTO FORFETARIO

Procedendo all'abbattimento forfetario pari al 15%, per la differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti, il valore finale dei beni risulta essere il seguente:

U.I. USO RESIDENZIALE (Foglio 7 - P.Illa 299 – Sub 1)

Valore di stima = (€77.021,60 x 0,85) = € 65.500,00 in c.t.
(Euro Sessantacinquemilacinquecento/00)

DESCRIZIONE E VALORE DI MERCATO DEL LOTTO

Premesso quanto sopra, si procede alla formazione del lotto come di seguito:

Lotto Unico**IMMOBILE USO RESIDENZIALE****COMUNE DI COSENZA****Via Manlio Rossi n. 1 – Piano Rialzato**quota: **INTERA PROPRIETA'**

Identificato catastalmente:

NCEU di COSENZA - Foglio 7 - Particella 299 - sub 1**Cat. A/3, Classe 1, Consist. 4,5 vani, Superficie catast. 101 mq - Rendita Euro 244,03**Indirizzo: **VIA TORRE ALTA n. 1 - Piano T**

Intestato a:

Diritto: **Proprietà per 1/1****VALORE DI MERCATO DEL LOTTO****€ 65.500,00** (Euro Sessantacinquemilacinquecento/00)**CONCLUSIONI**

Nel consegnare la presente, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami ritenendo di aver risposto a quanto richiesto ed agito con scrupolo ed obiettività, resto a disposizione per eventuali chiarimenti.

Sono allegati alla presente relazione, costituendone parte integrante:

Allegati:	
▪ All. 1	(Verbale di Sopralluogo)
▪ All. 2	(Documentazione Fotografica)
▪ All. 3	(Ortofoto – Inquadramenti - Stralcio Strumento urbanistico – Norme Tecniche)
▪ All. 4	(Documentazione catastale)
▪ All. 5	(Documentazione urbanistica ATERP – Titoli edilizi)
▪ All. 6	(Planimetrie di rilievo)
▪ All. 7	(Valori OMI - Borsino Immobiliare - Comparabili annunci immobiliari - MCA)
▪ All. 8	(Ispezioni ipotecarie – Certificazione notarile sostitutiva)
▪ All. 9	(Comunicazioni e Istanze)
▪ All. 10	(Risposte e Attestazioni)
▪ All. 11	(Trasmissione Consulenza Tecnica alle Parti)

Cosenza, li 21/02/2023

Il C.T.U.
Arch. Francesco Gemelli

